Spouwmuur isolatie: Schadeclaim en Herstel

Najaars ALV Gouden Leeuw 29 november 2017

Rupert, 7 november 2017.

Inleiding.

Betreffende de spouwmuurisolatie problematiek zijn er nieuwe ontwikkelingen:

1. **We gaan de firma Pluimers juridisch aansprakelijk stellen.**
2. **We hebben plannen voor het herstel van de isolatie.**

De werkgroep bolletjes wil de ALV hiervan op de hoogte stellen. Voor de herstel werkzaamheden zal ze de ALV enkele nieuwe mandaten vragen.

1. Juridisch aansprakelijk stellen van de firma Pluimers

Afgelopen maandag 6 november heb ik een telefonisch overleg gehad met onze advocaat, de heer Mark van der Lubbe. We hadden beiden, onafhankelijk van elkaar, het verweer van de advocaat van Pluimers op onze claim bestudeerd. We hadden dat getoetst aan de beschikbare documenten betreffende de isolatiewerkzaamheden. We waren, ook onafhankelijk van elkaar, tot de conclusie gekomen dat het verweer van Pluimers volstrekt onhoudbaar was. Er stonden zowel aperte leugens in (b.v. dat de eerste offerte en tweede offerte verschillend waren) als beweringen die ze niet konden bewijzen (zoals dat ze vooraf gaand aan de werkzaamheden gezegd hadden dat wij de naden en kieren moesten dichten). Hoewel het laatste wel in hun ‘algemene voorwaarden’ staat, hebben ze ook een waarschuwingsplicht. Ze niet konden aantonen dat ze daar aan hadden voldaan. Verder hadden ze in hun eigen onderzoek, dat ze volgens de offerte zouden doen, kunnen en moeten waarnemen dat de condities niet in orde waren om een kwalitatief goede isolatie aan te brengen. Ook als ze dat vooraf niet hadden gemerkt, moest dat tijdens de werkzaamheden duidelijk zijn geworden. Ze hadden dan de werkzaamheden niet mogen beginnen, dan wel stil moeten leggen, om in overleg met ons de condities op orde te krijgen.

Dit zijn de hoofdlijnen waarlangs het volgens ons goed mogelijk is om Pluimers aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. Daarnaast zijn er nog vele details die de aanklacht versterken. Volgens de advocaat is de kans dan ook zeer groot dat een rechter de claim zal erkennen. De vraag is dan natuurlijk wel hoe groot het toegekende bedrag zal zijn.

Op grond van het voorstaande heb ik, vanwege het mandaat dat de ALV een jaar geleden gaf aan de werkgroep bolletjes, de advocaat opdracht gegeven om de procedure voor een rechtszaak ‘Gouden Leeuw versus Pluimers’ in werking te stellen.

Wat Pilaster betreft: we zullen hen niet direct aansprakelijk stellen maar alle pijlen op Pluimers richten. Hoewel Pilaster ook Rijssenbeek als huisadvocaat heeft, is er dan geen risico van belangenverstrengeling. Pluimers heeft in zijn verweer herhaaldelijk Pilaster beschuldigd van onjuist handelen en afspraken niet nakomen. (Overigens ook zonder dat ze daarvan bewijzen konden overleggen.) Als Pluimers daarom Pilaster wil aanklagen, is dat een zaak Pluimers versus Pilaster, hierin kan Rijssenbeek wel optreden voor Pilaster.

Als we later ook zelf Pilaster aansprakelijk willen stellen, moeten we wel een andere advocaat in de arm nemen. Maar dat is voorlopig niet aan de orde.

1. Herstel van de spouwmuur isolatie

Het herstel van de isolatie moet zo snel mogelijk worden aangepakt. Zowel om verdere overlast van bolletjes te voorkomen als vanwege het comfort van de spouwmuurisolatie. Dat laatste is op diverse plaatsen al merkbaar afgenomen.

Het herstel hoeft geen nadelige invloed te hebben op de schadeclaim, als de toestand voor en na herstel gedocumenteerd wordt. Dat betekent o.a. bij alle kieren die gedicht worden foto’s maken en de plek beschrijven.

Voor herstel van de isolatie is er maar één optie: doorgaan met de bolletjes methode. Na afloop moeten alle openingen dicht zijn. Als een spouwmuur goed geïsoleerd is, kan er zich geen vocht in ophopen, er hoeft dus ook niet geventileerd te worden zoals in open spouwmuren. Door volledige afsluiting kan er geen vocht inkomen en geen bolletjes uitkomen.

Het bedrijf dat we inhuren om de isolatie te herstellen, moet de volgende werkzaamheden uitvoeren:

1. Alle openingen en kieren dichten, op de vulopeningen na.
2. De bolletjesisolatie (bolletjes + lijm) weer aanvullen en op orde brengen.
3. De vulopeningen dichten.
4. Aantonen dat de spouwmuur geen warmtelekken meer vertoont.

Waarom 1, 2 en 3 door hetzelfde bedrijf?

* Om alle openingen te bereiken en te dichten is ook stijger/ hang materiaal nodig. Dat vormt een grote kostenpost van de reparatie.
* Alles moet in één hand zijn. Dat voorkomt dat bedrijven de schuld elders leggen als het totale werk niet goed is uitgevoerd. (Zoals Pluimers nu gedaan heeft. Ook bij hun aanbod ons te helpen met reparatie, willen ze dat de openingen van te voren gedicht zijn. Hier moeten we niet meer intuinen.)

Punt 4 spreekt vanzelf, ze moeten aantonen dat ze in ieder geval wat betreft isolatie hun werk goed gedaan hebben. Of de gaten goed gedicht zijn, kan helaas alleen maar achteraf geconstateerd worden, doordat er geen bolletjes uitkomen. **We zouden in de offerte kunnen laten opnemen dat later geconstateerde openingen alsnog gedicht worden.**

We willen de herstelwerkzaamheden als volgt in gang zetten:

* Een opdracht aan Bas van Herel (bureau LEKK) geven om een compleet overzicht te maken van de warmtelekken van al onze torens. (Ook nuttig voor de raamisolatie.) Dat werk moet uitgevoerd worden wanneer het kouder is. We hebben hem gevraagd hiervoor een offerte uit te brengen. (Hij heeft dit soort werk voor ons eerder gedaan, goed en voor een redelijke prijs.) We krijgen die offerte enkele dagen voor de ALV. Als het meer is dan € 5000,- moet de ALV toestemmen, zo niet dan kunnen we de opdracht direct geven.
* Op basis van het overzicht van LEKK vragen we offertes bij minstens drie verschillende bedrijven om de isolatie werkzaamheden uit te voeren, zoals onder 1 t/m 4 genoemd. (We willen de vraag ook stellen aan Pluimers.)
* In overleg met de TC en de FC passen we de werkzaamheden in het MJOB.
* In de voorjaars ALV presenteren we een keuze uit de offertes, we vragen de ALV toestemming om opdracht te geven om de werkzaamheden uit te voeren.
* De herstelwerkzaamheden starten zo snel mogelijk na de ALV.